

Referat af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gentofte Vænge II

afholdt den 7. april 2011 kl. 19:00
I ejendommens strygekælder
Snogegårdsvej 8 E, 2820 Gentofte

Der var fremmødt repræsentanter eller afgivet fuldmagt for 15 ejerlejligheder ud af ejendommens i alt 86 ejerlejligheder repræsenterende 92 af ejerlejlighedsforeningens i alt 509 fordelingstal.

Ejerforeningens bestyrelse var repræsenteret af bestyrelsesformand Arnt Harsmann samt bestyrelsesmedlemmerne Elvi Nissen og Daniel Ducic. Derudover var bestyrelsessuppleant Frank Sode til stede.

Ejerforeningens administrator, Dan-Ejendomme as var repræsenteret ved ejendomsadministrator Peter Westerdahl, Foreningsafdelingen samt projektleder Michael Øster, Teknik- og driftafdelingen. (*Peter Westerdahl var referent*).

1. Valg af dirigent

Peter Westerdahl blev foreslået og enstemmigt valgt som dirigent.

Med henvisning til ejerforeningens vedtægter og med forsamlingens samtykke konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Dirigenten henviste til indkaldelsen af 21. marts 2010 med bilag.

2. Indlæg fra ES Specialservice

Karin Sørensen fra ES Specialservice holdt et indlæg om husklaner og væggelus, og gav et generelt billede af hvordan problemerne opstår og løses.

Karin Sørensen redegjorde for, at i en husholdning kan klannerlarverne bl.a. leve af varer, som indeholder dødt dyrisk materiale, f.eks. tørfisk og tørkost til hund og kat, eller madrester, der ikke ryddes væk.

Væggelus hjemtages typisk fra rejser til eksotiske dele af verden og lever af blod.

Efter en del spørgsmål til problemløsningen takkede formanden Karin Sørensen for hendes indlæg.

3. Administrators aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Formanden Arnt Harsmann aflagde beretning for 2010. Denne er vedlagt som bilag til dette referat.

Herefter blev beretningen overgivet til generalforsamlingen, der havde kommentarer til bl.a.

- Det mulige vandforbrug på fællestoiletet i kælderen.

- Tilgængeligheden hos Dan-Ejendommens ejendomsservice.
- Ønske om en postkasse, hvor der kan lægges beskeder til viceværten.
- Opfordring til at udvise ansvarlighed for vandforbruget.

Michael Øster og Peter Westerdahl lovede at bringe kommentarerne videre til rette instanser i Dan-Ejendomme, ligesom Michael Øster lovede at der bliver set på fællestoiletet.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

4. Fremlæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.

Peter Westerdahl gennemgik foreningens regnskab og besvarede enkelte spørgsmål hertil. Peter Westerdahl fremhævede revisors blanke påtegning samt at afvigelserne i forhold til budgettet primært kan henføres til et øget vandforbrug, samt øgede udgifter til vinterforanstaltninger, idet vinteren var lang og hård.

Der blev ytret ønske om at trappevask bliver specificeret som en selvstændig post i regnskabet, hvilket Peter Westerdahl kunne oplyse rent faktisk allerede skete.

Efter få yderligere spørgsmål til driftsregnskabet, og da ikke flere ønskede ordet godkendtes regnskabet for 2010 enstemmigt af generalforsamlingen.

5. Fremlæggelse af det af bestyrelsen godkendte driftsbudget for det løbende regnskabsår til medlemmernes orientering.

Bestyrelsen og Peter Westerdahl fremlagde driftsbudgettet for 2011, og fremhævede årsagen til de øgede udgifter, bl.a. moms på ejendomsadministration, samt større budgetposter til vand og vinterforanstaltninger.

Budgettet for 2011 ser herefter således ud:

	BUDGET 2010	REGNSKAB 2010	BUDGET 2011
Indtægter			
Aconto E/F-bidrag	1.392.000	1.392.008	1.505.000
Vaskeriindtægter	25.000	29.336	25.000
Andre indtægter	2.000	6.296	2.000
I alt	1.419.000	1.427.641	1.532.000
Renteindtægter	1.000	1.498	0
Indtægter i alt	1.420.000	1.429.138	1.532.000

Udgifter:**El, vand og renovation**

El	72.000	47.610	72.000
Vand	390.000	503.170	450.000
Renovation	208.000	207.680	183.000

Forsikringer og abonnementer

Forsikringer	45.000	43.771	45.000
Abonnementer	29.000	4.469	29.000

Vicevært/renholdelse

Ejendomsservice, trappevask mm.	219.000	226.877	237.000
Snerydning/vejsalt	34.000	58.380	50.000

Administrationshonorar

Administrationshonorar	153.000	152.500	195.000
------------------------	---------	---------	---------

Øvrige administrationsomkostninger

Revisor	16.000	16.000	16.000
Udarbejdelse af varmeregnskab	26.000	24.927	26.000
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.	7.000	5.921	7.000
Diverse	3.500	1.952	4.000

Løbende vedligeholdelse

Løbende vedligeholdelse	198.000	133.757	198.000
-------------------------	---------	---------	---------

Større vedligeholdelses arbejder

Hensættelse fremtidig vedligeholdelse	19.500	19.500	20.000
---------------------------------------	--------	--------	--------

Samlede udgifter i alt	1.420.000	1.446.514	1.532.000
-------------------------------	------------------	------------------	------------------

Årets underskud	0	-17.376	0
------------------------	----------	----------------	----------

Fællesudgifter pr. år pr. fordelingstal	$\frac{1.505.000}{509}$	=	2.956,78
--	-------------------------	---	-----------------

Fællesudgifter pr. måned pr. fordelingstal	$\frac{1.505.000}{509*12}$	=	246,40
---	----------------------------	---	---------------

6. Forslag fra bestyrelsen.

a) Bestyrelsen foreslår at vedtægternes § 3 ændres:

Nuværende § 3

"Til dækning af de foreningen påløbende fællesudgifter betaler medlemmerne en ydelse hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af et udarbejdet driftsbudget for det kommende regnskabsår. Bidraget betales i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

Til sikkerhed for betaling af de fornævnte ydelser og i øvrigt for ethvert krav som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder hvert medlem et ejerpantebrev, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen, og som håndpantesættes til ejerlejlighedsforeningen. Ejerpantebrevet skal altid have bedst mulig prioritetsstilling, idet bestyrelsen eller administrator er bemyndiget til at meddele rykningspåtegning for den del af ejerpantebrevets hovedstol, der eventuelt måtte overstige det af Realkreditrådet eller tilsvarende institut anerkendte beløbsgrænse med første prioritet pantesikkerhed."

Som følge af foreningens ønske om at optage et fælleslån har Nordea stillet krav om ændring af § 3. Bestyrelsen foreslår derfor, at § 3 ændres til følgende:

"Til dækning af de foreningen påløbende fællesudgifter betaler medlemmerne en ydelse hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af et udarbejdet driftsbudget for det kommende regnskabsår. Bidraget betales i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

Til sikkerhed for betaling af de fornævnte ydelser og i øvrigt for ethvert krav som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder hvert medlem et ejerpantebrev. Fra tinglysning af nærværende bestemmelse skal ejerpantebrevet svare til ét års fællesudgifter, inkl. fælleslån, forbrug mv., dog minimum 42.000 kr. Ejerpantebrevet skal have bedst mulige prioriteringsstilling og respekterer ikke efterfølgende låneomlægning, ny eller omprioritering i eller uden for ejerskifte. Ved salg, hvor eksisterende lån bibeholdes, skal ejerpantebrevet fremtidig have 1. prioritet. Eksisterende ejere på tidspunktet for tinglysning af nærværende bestemmelse er ikke forpligtet til at forhøje ejerpantebrevet eller rykke ejerpantebrevet til højst mulige prioritet, medmindre der er tale om en af fornævnte situationer."

Peter Westerdahl, suppleret af formanden, redegjorde for at en vedtagelse af vedtægtsændring er en forudsætning for muligheden for låneoptagelse, men at det samtidig er med til at beskytte ejerforeningen mod tab, når der opnås en større sikkerhed i de enkelte lejligheder.

Efter nogle uddybende spørgsmål og svar til omkostningerne hermed, blev forslaget vedtaget.

b) Som følge af, at optagelser af kloakken i baggården viser et meget slidt rørsystem, med risiko for udsivning samt indkomne skadedyr (rotter), foreslår bestyrelsens reovering af ejendommens kloak i baggården samt udskiftning af belægningen, med en samlet udgift på kr. 1.250.000 inkl. moms. Beløbet er ekskl. byggelånsrenter, der tillægges anskaffelsessummen efter bankens opgørelse, når arbejderne er afsluttet og aflevering har fundet sted. Som rådgiver er tilknyttet Dan-Ejendomme as, Tuborg Boulevard 12, 2900 Hellerup.

Michael Øster redegjorde for behovet for en kloakreovering, og orienterede om at projektet tillige omfatter rottesikring samt ny belægning i hele baggården.

Der blev spurgt til ejendommens øvrige kloaker, hvortil Michael Øster foreslog, at såfremt det viser sig økonomisk muligt inden for budgetrammen på kr. 1.250.000, hvori er indregnet en buffer til uforudsete udgifter, kan man vælge at foretage en tv-inspektion af de øvrige kloaker.

Det blev oplyst at den maximale anlægssum svarer til kr. 2.455,80 pr. fordelingstal

Forsamlingen tilsluttede sig dette, hvorefter dirigenten konstaterede forslaget for vedtaget.

Efter nogle uddybende spørgsmål og svar til omkostningerne hermed, blev forslaget vedtaget.

c) Bestyrelsens foreslår at punkt 5 b) finansieres ved optagelse af et 10-årigt fælleslån i Nordea og i øvrigt på vilkår som i vedlagte lånetilbud. I byggeperioden finansieres ved byggelån. Lånets ydelse vil andrage kr. 39.370 pr. kvartal, svarende til en månedlig udgift på kr. 25,78 pr. fordelingstal pr. måned. Ethvert medlem kan vælge at indbetale sin andel kontant ved byggeregnskabs opgørelse, og deltager således ikke i lånet.

Peter Westerdahl redegjorde for vilkårene i det fremkomne lånetilbud.

Der blev spurgt om der var indhentet alternative tilbud, hvilket ikke er tilfældet. Nordea er valgt, fordi det er foreningens hovedbankforbindelse.

Bestyrelsen tog til efterretning, at der ved fremtidig låneoptagelse skal indhentes mere end 1 tilbud.

Administrator lovede at oplyse Dan-Ejendommens gebyr for optagelse og administration af fælleslån, og disse er som følger:

Ved lånoptagelse opkræves foreningen kr. 4.375,- i opstartsgebyr for låneansøgning og etablering.

I de følgende år opkræves foreningen kr. 1.875,- årligt for administration af lånet. Herudover opkræves lånedeltagerne kr. 300,- årligt for administration af lånet.

Ekstraordinær indfrielse koster kr. 2.000,- der opkræves hos ejeren.

d) Bestyrelsens foreslår at Jan Møldrup Petersen, Snogegårdsvej 6, 2. th., 2820 Gentofte pålægges at fraflytte sin ejerlejlighed, beliggende Snogegårdsvej 6, 2. th., 2820 Gentofte jf. bestemmelserne i ejerforeningens vedtægter § 11, som følge af, at Jan Møldrup Petersen groft har tilsidesat sin vedligeholdelsespligt, hvilket er konstateret ved en fogedforretning på adressen den 10. januar 2011, hvor Jan Møldrup Petersen ikke efterfølgende har påvist, at have opfyldt betingelserne i det påbud om oprydning og rengøring, der blev tilsendt ham umiddelbart efter fogedforretningen.

Peter Westerdahl, suppleret af Michael Øster, redegjorde for problemet i Jan Møldrup Petersens lejlighed, og Michael Øster fortalte om sine oplevelser i forbindelse med besøget i lejligheden, bistået af fogeden, i januar måned. Michael Øster redegjorde endvidere for, at det ikke kun er problemet, at lejligheden er arnested for huskianer, men at der også er en betydelig brandrisiko, som følge af det meget affald der ligger i lejligheden.

Der udspandt sig en debat om det rimelige i, at udsætte en ejer af hans egen lejlighed, og der udtryktes bekymring for ejerens fremtid, såfremt forslaget blev vedtaget.

Peter Westerdahl kunne oplyse, at de sociale myndigheder i Gentofte Kommune er orienteret om problemet, og de har ligeledes forsøgt kontakt, idet de er blevet forsynet med en nøgle til opgangen. Kommunen orienteres løbende om sagens udvikling og har givet tilsagn om at bistå Jan Møldrup Petersen, når han ikke længere kan bebo lejligheden.

Generalforsamlingen konkluderede, at det var en ikke ønskelig om end en nødvendig beslutning, hvorefter forslaget, tvunget af omstændighederne, blev enstemmigt vedtaget.

e) Bestyrelsen foreslår, at alle medlemmer af ejerforeningen har mulighed for 1 kælderrum per lejlighed. Ekstra kælderrum kan lejes af foreningen for 100 DKK/måned og disse tildeles efter venteliste.

Arnt Harsmann motiverede bestyrelsens forslag, bl.a. at der i foreningen er opstået autonome tilstande, hvor man blot tilegner sig et kælderrum. Der er også set eksempler på, at 2 kælderrum er blevet sammenlagt.

Flere ønskede ordet, og der blev bl.a. argumenteret mod forslaget ved at ikke alle kælderrum er lige store.

Der blev spurgt til registreringen af kælderrummene, hvortil blev svaret at det indsamlede data ikke er blevet viderebearbejdet.

Det blev også i debatten fremhævet, at man ikke blot kan tilegne sig kælderrum efter forgodtbefindende.

Bestyrelsen noterede sig indvendingerne, og lovede at arbejde videre hermed, men ønskede af principielle grunde fortsat forslag til afstemning.

2 ejere med 10 fordelingstal stemte mod forslaget.

13 ejere med 82 fordelingstal stemte for forslaget, der dermed er vedtaget.

7. Forslag fra medlemmerne

Forslag fra Lasse Wegner:

a) Tilføjelse til husorden:

Hvis man opdager skadedyr i sin bolig SKAL omkringliggende boliger informeres. Hvis man opdager skadedyr i sin bolig SKAL omkringliggende boliger informeres og tilbydes en fælles indsats mod skadedyrene.

- b) Ejerforeningens budgettering:
Hvis der konstateres væggelus i en lejlighed aktiverer bestyrelsen en plan for bekæmpelse af problemet effektivt og med midler som er sat til side via indbetaling fra alle ejendommens beboere (for eksempel 100 kr. årligt til bekæmpelse af skadedyr).

Til forslag fra Lasse Wegner, har bestyrelsen følgende ændringsforslag:

Ejerforeningens medlemmer har til enhver tid ansvaret for skadedyr inden for deres private bolig. Såfremt der forekommer skadedyr, skal de omkringliggende lejligheder informeres, og ejer skal bekæmpe egne skadedyr.

Lasse Wegner var ikke fremmødt til at motivere sit forslag. Peter Westerdahl gennemgik begge forslag.

Der udspandt sig en debat, hvor det blev fremhævet at der skal informeres når problemet opstår.

Nogle medlemmer kunne tilslutte sig tanken om den solidariske dækning af udgifterne.

Formanden fremhævede at ansvaret til en hver tid må være den enkelte ejers.

Herefter satte dirigenten først bestyrelsens ændringsforslag til afstemning.

1 medlem med 5 stemmer stemte imod

1 medlem med 5 stemmer stemte blankt.

13 medlemmer med 82 stemmer stemte for bestyrelsens forslag, hvorefter Lasse Wegners forslag var faldet.

Bestyrelsens forslag bliver herefter indarbejdet i husordenen.

8. Valg af bestyrelse

Arnt Harsmann, Snogegårdsvej 2, st. th var villig til genvalg

Daniel Ducic, Snogegårdsvej 6, 2. tv. var villig til genvalg

Elvi Nissen, Snogegårdsvej 8 C, 2. tv. ønskede ikke genvalg

Bestyrelsen blev sammensat (og har efterfølgende konstitueret sig) således:

Bestyrelsesformand

Arnt Harsmann

Snogegårdsvej 2, st. th

På valg i 2012

Bestyrelsesmedlem

Daniel Ducic

Snogegårdsvej 6, 2. tv.

På valg i 2012

Bestyrelsesmedlem

Frank Sode

Vangede Bygade 92, 2. tv

På valg i 2012

9. Valg af Suppleanter

Trine L.K. Andersen, Snogegårdsvej 8 B, 2. th., blev valgt for 1 år.

10. Valg af revisor

AP Statsautoriserede Rivisorer blev enstemmigt genvalgt.


11. Eventuelt

Følgende emner blev drøftet:

- Aflåsning af gården
- Ensartede navneskilte på dørtelefonerne
- Defekte trappesten
- Ønske om renovering af trappeopgangene (sat på standby grundet økonomi)
- Europaller fra Matasbutikken
- Vedligeholdelsesplan


Kl. 22:10 erklærede dirigenten dagsordenen for værende udtømt og hævede generalforsamlingen.

Valby, den 8. april 2011



Peter Westerdahl
Dirigent

Gentofte, den 1/5 2011



Arnt Harsmann
bestyrelsesformand